Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Amsterdam.

Nr. 178828

19 december 2016

Vaststellen van de wijzigingen in de grondexploitaties naar aanleiding van de landelijke regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording per 1 januari 2016 (2016, nr. 391/1598)

Nummer 391/1598

Agendapunt 30

Datum besluit B&W 1 november 2016

Onderwerp

Vaststellen van de wijzigingen in de grondexploitaties naar aanleiding van de landelijke regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording per 1 januari 2016

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 1 november 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1598);

Gelet op artikel 108 jo artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet,

Besluit:

1. kennis te nemen van de wijziging van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) met terugwerkende kracht per 1 januari 2016;
2. kennis te nemen van het feit dat op basis van het gewijzigde BBV de Commissie BBV een aantal notities heeft opgesteld met daarin twee soorten richtlijnen: stellige uitspraken waarvan alleen met redenen omkleed kan worden afgeweken en aanbevelingen die steun en richting geven aan de praktijk;
3. kennis te nemen van het feit dat de gemeente Amsterdam de wijzigingen in het BBV in 2016 zal verwerken in haar financieel administratieve organisatie en daarbij op onderdelen gemotiveerd afwijkt van de stellige uitspraken van de Commissie BBV dan wel deze interpreteert;
4. in te stemmen met de interpretatie van de stellige uitspraken van de Commissie BBV met betrekking tot het onderscheid tussen actieve grondexploitaties (‘bouwgrond in exploitatie’, BIE) en facilitaire grondexploitaties. Het door de Commissie BBV gemaakte onderscheid tussen actieve grondexploitaties en facilitaire grondexploitaties sluit niet in alle gevallen aan op de Amsterdamse praktijk, en vergt daarom interpretatie in de volgende gevallen:
   a. er bestaan in de huidige Amsterdamse praktijk mengvormen van actieve grondexploitaties met kleinere facilitaire onderdelen. Deze worden voortaan in zijn geheel als grondexploitatie beschouwd, waarbij de facilitaire delen – die zich kenmerken doordat de grond in eigendom is van derden - afzonderlijk zichtbaar blijven;
   b. de Amsterdamse praktijk kent transformatieprojecten met een volume-uitbreiding en aanleg van openbare ruimte. Deze vallen noch onder de definitie van grondexploitaties noch onder die van facilitaire exploitaties. Ze worden desondanks aangemerkt als grondexploitaties omdat ze naar hun aard gelijk zijn aan een andere tussenvorm die de Commissie BBV beschrijft en kwalificeert als actieve grondexploitatie, namelijk die waarbij gemeenten gronden aankopen en na enige transformatie verkopen waarna de koper de resterende grondexploitatie activiteiten uitvoert en bouwkavels op de markt zet;
5. kennis te nemen van het feit dat met toepassing van stellige uitspraken van de Commissie BBV en de interpretatie zoals beschreven in besluit 4 het grootste deel van de Amsterdamse exploitatieportefeuille kwalificeert als actieve grondexploitatie in de zin van het BBV. Uitzonderingen hierop zijn:
   a. Een aantal kleinere exploitaties die gericht zijn op het leveren van een bijdrage door de stadsdelen aan de herinrichting van openbare ruimte bij plannen van corporaties in het kader van de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad. Deze exploitaties worden tot op heden op gemeentelijk niveau geadministreerd als actieve grondexploitaties. Voorgesteld wordt om deze exploitaties als facilitaire exploitatie te kwalificeren (besluit 6);

b. De exploitaties die worden verrekend met de bestemmingsreserves Buurt Ring Zuid en Vrijval Nieuw West, en die onder andere de herinrichting van openbare ruimte ten doel hebben. Deze exploitaties worden tot op heden op gemeentelijk niveau geadministreerd als actieve grondexploitaties. Deze exploitaties vallen geheel buiten de grondexploitatiesfeer. Voorgesteld wordt deze plannen binnen de reguliere beheer - en onderhoudssfeer te brengen en over te gaan tot verrekening en afwikkeling van de reserves (besluit 6);

6. in te stemmen met:
   a. het kwalificeren van exploitaties Nieuwenhuizen Struikbuurt, Metrostationslocatie Ringzone West, De Punt Noord, OVN Middengebied Zuid, OVN Spoorstrook, openbare ruimte restplan Slotermeer Noord, openbare ruimte Jan de Louter, Jacob Geelbuurt en Hoefijzer als facilitaire exploitaties en;
   b. het schonen van de reserves Buurt Ring en Vrijval Nieuw West door deze om te vormen tot voorzieningen en vervolgens te verrekenen met de betreffende exploitaties dan wel anderszins op te schonen;

7. het overzicht van de Amsterdamse exploitaties vast te stellen waarin deze worden gekwalificeerd als grondexploitatie, facilitaire exploitatie of anderszins, rekening houdend met besluit 4 en besluit 6 (bijlage Overzicht Amsterdamse grondexploitaties per 1 januari 2016 na aanpassing BBV);
8. kennis te nemen van het feit dat voor wat betreft de bovenwijkse voorzieningen wordt aangesloten bij de stellige uitspraken van de Commissie BBV dat
   a. bovenwijkse voorzieningen voorzieningen zijn van openbaar nut waarvan het belang en het nut uitstijgt boven één betreffend plangebied, die worden gerealiseerd ten behoeve van de gemeente als geheel of een groot deel daarvan en waarvan de noodzaak tot realisatie voortvloeit uit de groei of intensivering van de gemeente;
   b. bovenwijkse voorzieningen aan een plangebied kunnen worden toegerekend waarbij voor de omvang van de toerekening profijt en causaliteit van belang zijn;

9. in te stemmen met de aanpassingen van bestaande grondexploitaties in het kader van de stellige uitspraak van de Commissie BBV om een richttermijn van 10 jaar te hanteren als maximale looptijd van een grondexploitatie. De aanpassingen bestaan uit het inactief maken van delen van de grondexploitatie Kenniskwartier en Ravel voor zover deze de door Commissie BBV aanbevolen richtlooptijd van 10 jaar overschrijden. Beide grondexploitaties maken deel uit van de Zuidas;
10. in te stemmen met het ongewijzigd laten van de looptijd van de grondexploitaties Buiksloterham, Overhoeks, IJburg fase 1, Teleport Gebiedscentrum, Amstelkwartier 2 en de grondexploitatie RAI van de Zuidas ondanks het feit dat deze grondexploitaties de door de Commissie BBV aanbevolen richtlooptijd van 10 jaar overschrijden. Reden hiervoor is dat het onderhanden werk voldoende positief is om de nog te maken kosten te dekken en er daarom feitelijk geen risico is;
11. kennis te nemen van het feit dat het onder het aangepaste BBV niet meer is toegestaan om tussentijds intern te verrekenen door tussentijds reserves in mindering te brengen op het onderhanden werk van de grondexploitaties. Dat heeft effect op:
   a. de wijze waarop de kosten van bodemsanering en de proceskosten worden verantwoord. Deze worden tot op heden jaarlijks verrekend met de reserves van het Vereveningsfonds en de Zuidas. Om te voldoen aan het vereiste van het BBV met betrekking tot de interne verrekening worden de kosten van bodemsanering met ingang van 2016 opgenomen in de grondexploitatie. De proceskosten maken al onderdeel uit van de grondexploitatie maar werden tot op heden jaarlijks verrekend met de reserve van het Vereveningsfonds en Zuidas. Die jaarlijkse verrekening vindt niet langer plaats;
   b. een beperkt aantal Stimuleringsfondsplannen, waarvoor met ingang van 2016 de bijdrage in de grondexploitaties vanuit de stadsdelen vervalt. Voor deze plannen wordt naar verwachting in het vierde kwartaal van 2016 een afzonderlijk voorstel gedaan voor verwerking;

12. kennis te nemen van de wijziging van de binnen de gemeente Amsterdam gehanteerde grondslag voor rentetoerekening aan het onderhanden werk op basis van het aangepaste BBV. Voortaan heeft deze rente het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande lening portefeuille van de gemeente als basis;
13. kennis te nemen van de wijziging van de discontovoet die wordt gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het bepalen van de verliesvoorziening van negatieve projecten op basis van het aangepaste BBV. Deze is voortaan gelijk aan het maximale streefpercentage van de Europese Bank voor inflatie binnen de Eurozone;
14. in te stemmen met het gelijk stellen van de discontovoet voor positieve plannen aan de discontovoet van negatieve plannen, zoals beschreven in besluit 13;
15. kennis te nemen van het feit dat met betrekking tot de administratieve verwerking van overhead de stellige uitspraken van de Commissie BBV en de daarop gebaseerde notitie Overhead in acht worden genomen;

16. in te stemmen met de methodiek om de grondexploitaties met ingang van 2016 te zuiveren van grondbedrijfvreemde activiteiten, en daarmee in te stemmen met:
    a. het zuiveren van de grondexploitaties van elementen die niet op de limitatieve kosten- en opbrengstenlijst voor komen;
    b. het afzonderlijk administreren van deze elementen, die geen deel meer uitmaken van de netto contante saldi van de grondexploitaties;
    c. het instellen van een bestemmingsreserve ten laste van de reserve Vereveningsfonds dan wel Zuidas van waaruit de kosten verbonden aan de betreffende elementen worden vergoed;
17. kennis te nemen van de wijze waarop voorbereidingskosten worden verwerkt met inachtneming van het aangepaste BBV, namelijk door deze op te nemen als immaterieel actief. Nadat het investeringsbesluit is genomen worden ze binnen de grondexploitatie verantwoord als historische kosten. Voor majeure investeringen (richtbedrag: €10 miljoen) die voorafgaand aan het investeringsbesluit worden gepleegd, wordt conform het financiële stelsel voor de gebiedsontwikkeling (Afd. 1/nr. 667 door de Raad vastgesteld op 22 juni 2016) voor de betreffende investering een voorziening getroffen ten laste van de reserve Vereveningsfonds;
18. in te stemmen met de gewijzigde saldi van de grondexploitaties per 1 januari 2016 zoals weergegeven in bijlage ‘Overzicht Amsterdamse grondexploitaties per 1 januari 2016 na aanpassing BBV’;
19. kennis te nemen van het overzicht van de belangrijkste financiële effecten op het Vereveningsfonds en de Zuidas zoals weergegeven in de kabinet Bijlage “Financiële effecten van de wijzigingen in het BBV” met als belangrijkste reële financiële effect een verwachte verslechtering in het resultaat van de grondexploitaties onder het Vereveningsfonds, (voormalig) Stimuleringsfonds en Zuidas met een bedrag van € 34 miljoen over een periode van 5 jaar;
20. kennis te nemen van een aandachtspunt waarvan de Commissie BBV nadrukkelijk adviseert dit onder de aandacht van de Raad te brengen, te weten dat de realisatie van kosten en opbrengsten in grondexploitaties in een jaarschijf per definitie afwijkt van de begrote kosten en opbrengsten in een jaarschijf. Dergelijke afwijkingen in het kader van het budgetrecht van de Raad kunnen niet op jaarschijfniveau beoordeeld worden maar alleen op het niveau van het saldo van de gehele grondexploitatie;
21. in te stemmen met het instellen van een functioneel deelplan Zuidasdok binnen het plan Zuidas en daarmee het binnenplanse karakter van Zuidasdok helder te maken.
22. de door het College opgelegde geheimhouding op grond van art. 25 lid 3 Gemeentewet juncto art. 10, tweede lid onder b van de Wet Openbaarheid Bestuur met betrekking tot de Bijlage “Financiële effecten van de wijzigingen in het BBV” te bekrachtigen.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd

in zijn vergadering op 30 november 2016.

De voorzitter

mr. E.E. van der Laan

De raadsgriffier

mr. M. Pe